

Aprobada modificación de la Plusvalía Municipal (IIVTNU)

Publicada en el BOE de 9 de noviembre de 2021 la modificación del IIVTNU, (Plusvalía Municipal), con entrada en vigor desde hoy.

Sin perjuicio de que en los próximos días enviemos un análisis más detallado, señalamos, a continuación, los aspectos más destacados de esta adaptación normativa:

Naturaleza del impuesto:

Se mantiene, se grava el **incremento del valor de los terrenos**, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un **período de 20 años**.

Nuevo supuesto de no sujeción:

Se introduce un **nuevo supuesto de no sujeción** para los casos en que se constate, a instancia del interesado, que **no se ha producido un incremento de valor**.

El interesado deberá declarar la transmisión, así como aportar los títulos que documenten la transmisión y la adquisición. Para constatar la **inexistencia de incremento de valor**, como valor de transmisión o de adquisición se tomará el que sea mayor de entre el que conste en el título que documente la operación o el comprobado, en su caso, por la Administración Tributaria, de acuerdo con la nueva facultad que se otorga a los Ayuntamientos.

Determinación de la base imponible:

- La base imponible será el resultado de multiplicar el valor catastral del suelo en el momento del devengo por los coeficientes que aprueben los Ayuntamientos, que en ningún caso podrán exceder de los siguientes (en función del número de años desde la adquisición):

Periodo de generación	Coficiente
Inferior a 1 año.	0,14
1 año.	0,13
2 años.	0,15
3 años.	0,16
4 años.	0,17
5 años.	0,17
6 años.	0,16
7 años.	0,12
8 años.	0,10
9 años.	0,09
10 años.	0,08
11 años.	0,08
12 años.	0,08
13 años.	0,08
14 años.	0,10
15 años.	0,12
16 años.	0,16
17 años.	0,20
18 años.	0,26
19 años.	0,36
Igual o superior a 20 años.	0,45

- Los coeficientes serán actualizados anualmente por norma de rango legal (podrá llevarse a cabo, por ejemplo, en la LPGE).
- A los solos efectos de este impuesto, los **Ayuntamientos podrán corregir hasta un 15% a la baja los valores catastrales** del suelo en función de su grado de actualización.
- Este **sistema objetivo de cálculo se convierte en optativo**, puesto que el contribuyente podrá optar por tributar **en función de la plusvalía real obtenida en el momento de la transmisión de un inmueble** y que se determina por la diferencia entre el valor de transmisión del suelo y el de adquisición, **siempre que acredite ser inferior**.

A estos efectos, en las transmisiones de un inmueble en los que haya suelo y construcción, la plusvalía real del terreno equivaldrá a la diferencia entre el precio de venta y el de adquisición tras aplicarle la proporción que representa el valor catastral del suelo sobre el valor catastral total. Estos cálculos podrán ser objeto de **comprobación por parte de los Ayuntamientos**.

Plusvalías generadas en menos de un año

Como novedad, serán gravadas las plusvalías generadas en menos de un año.

Adaptación de las ordenanzas fiscales

Los Ayuntamientos tendrán un plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley para adecuar sus normativas al nuevo marco legal. Mientras tanto, resultará de aplicación lo dispuesto en el real decreto-ley, tomándose, para la determinación de la base imponible del impuesto, los coeficientes máximos en él establecidos.

Entrada en vigor

El Real Decreto-Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOE, es decir, el 10 de noviembre de 2021.

Luis Alfonso Rojí Chandro

(Socio/Director de Impuestos y Asesoría Fiscal)

Remitido por: Vanessa Esteve